

Грибанова Виктория Анатольевна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право, международное частное право

**Гражданско-правовое регулирование договора управления
многоквартирным домом**

Аннотация. В статье раскрывается сущность, форма, содержание и порядок заключения договора управления многоквартирного дома.

Ключевые слова: внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги, выбор способа управления многоквартирным домом, государственный жилищный фонд, договор управления многоквартирным домом, жилищные отношения, жилищные права, жилищный фонд, перепланировка жилого помещения, содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Компании, которые осуществляют управление многоквартирными домами (далее – МКД), являются достаточно новыми субъектами жилищных правоотношений в современной России. Одним из основных направлений реформирования жилищно-коммунального хозяйства стал постепенный уход от государственно-административных методов управления в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг в пользу рыночных механизмов, создание условий для осуществления деятельности в этой сфере организациями различных форм собственности [6].

Правоприменительная практика свидетельствует о том, что в рассматриваемой сфере экономики имеются проблемы, которые требуют законодательного разрешения [1].

В ходе изучения и анализа научных источников по рассматриваемой тематике автором были сформулированы следующие вопросы, требующие научного осмысления. Кратко осветим эти проблемы.

Организация управления МКД подразумевает наличие знаний в разных сферах законодательства. Первым делом данное условие актуально для законодательных норм, которые разработаны в области ЖКХ. Число принимаемых документов ежегодно растет. Ориентироваться в них весьма сложно. Жизнь людей в МКД существенно разнится в отличии от проживания в частном секторе. В первую очередь это определяется многими трудностями, выходы из которых нужно искать вместе, большинством владельцев. Чтобы наиболее продуктивно вести обслуживание здания, прежде стоит разобраться с организацией управления МКД, вариант которого подойдет каждому владельцу.

Договор управления многоквартирным домом (МКД) – это особый договор, в отношении которого действует специальный режим правового регулирования. Согласно ч. 1 ст. 162 ЖК РФ договор управления домом заключается с управляющей организацией в письменной или электронной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами [4].

Договор управления предусматривает равные условия для жильцов и имеет определенный срок действия. В договоре обязательно указывается:

- 1) адрес дома и перечень имущества, управление которым будет осуществляться;
- 2) перечень работ и их частоту по ремонту дома и его содержанию, предоставляемые коммунальные услуги;
- 3) порядок расчета размера затрат на содержание, ремонт, стоимости услуг, порядок оплаты;
- 4) способ контроля собственниками исполнения обязательств [2].

Управляющая компания обязана приступить к исполнению договора на протяжении тридцати дней. Собственники жилья вправе отказаться от выполнения договора на основании ненадлежащего исполнения договора

организацией, осуществляющей управление. Также предусматривается досрочное прекращение договора на основании смены вида управления.

Анализ судебной практики показал, что большинство споров возникают из-за некачественного или несвоевременного выполнения работ или оказания услуг по обслуживанию многоквартирного дома, не внесении платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Из чего следует, что целесообразно внести следующие изменения в жилищное законодательство:

1. В законодательстве РФ существуют разногласия между отдельными нормами. Так, наблюдается расхождение статьи 57 ГК РФ и ст. 140 ЖК РФ. Согласно статье 57 ГК РФ реорганизация юридического лица происходит только по принятому решению его учредителей или уполномоченного на то органом юридического лица. В ст. 140 ЖК РФ содержится следующее, что ТСЖ по решению собственников помещений может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив. Из вышесказанного следует, что решение о реорганизации ТСЖ по жилищному законодательству также возможно по решению третьих лиц, а не учредителей ТСЖ.

2. Ст. 291 ГК РФ содержит норму, которая делает отсылку на ФЗ «О товариществах собственников жилья». Однако данный Закон с 1 марта 2005 года признан утратившим силу. Положения о порядке создании и функционировании ТСЖ содержатся в ЖК РФ.

3. В ст. 111 ЖК РФ содержится информация о том, что «категории граждан, указанных в статье 49 настоящего Кодекса, имеют преимущественное право на вступление в жилищные кооперативы, организованные при содействии органов государственной власти Российской Федерации...». Законодатель не пояснил, как следует понимать данную формулировку «при содействии», что влечет ее расширительное толкование. Данная норма не конкретизирует, какие действия органов государственной власти способствуют вступлению граждан в жилищные кооперативы.

Например, здесь может возникнуть вопрос. Допустимо ли считать таким содействием государственную регистрацию кооператива при его создании в

качестве юридического лица? Следовательно, необходимо внести изменение следующего содержания. «Категории граждан, указанных в статье 49 настоящего Кодекса, имеют преимущественное право на вступление в жилищные кооперативы, организованные при осуществлении органами государственной власти Российской Федерации ... принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях...».

4. В ч.1 ст. 111 ЖК РФ законодатель указывает на то, что «членом жилищного кооператива может быть гражданин, достигший возраста шестнадцати лет». Согласно гражданскому законодательству, полная дееспособность лица наступает с 18 лет, а с 16 лет – в случае эмансипации [3].

Таким образом, если несовершеннолетний член потребительского кооператива захочет защитить свои права, вытекающие из его участия в кооперативе, в суде, то сначала он должен будет пройти процедуру эмансипации по правилам ст. 27 ГК РФ, а при отсутствии согласия родителей – по правилам гл. 32 ГПК РФ [5].

Другой проблемой является внесение таким гражданином паевых взносов, что для несовершеннолетнего составляет затруднение, так как у него нет постоянного заработка.

Предлагается статью изложить в следующей редакции «членом жилищного кооператива может быть лицо, достигшее 18 лет, а в случае признания несовершеннолетнего, достигший шестнадцати лет, полностью дееспособным – лицо, достигшее 16 лет».

В заключении автор формулирует вывод о том, что в жилищном законодательстве существуют некоторые коллизии норм, которые на практике зачастую приводят к затруднению их применения. В связи с этим имеется необходимость внесения соответствующих изменений и дополнений в жилищное законодательство, направленных на совершенствование норм, регулирующих управление многоквартирным домом.

Литература

1. Альбов А.П., Николукин С.В. Жилищное право: Учебное пособие. М.: Юстиция, 2016.
2. Витрянский В.В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги. 2-е изд., испр. и доп. М.: Статут, 2018.
3. Давыдова О.В. Оперативное управление и содержание общего имущества // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2016. № 12.
4. Киракосян С.А. Договор управления многоквартирным домом: правовая природа и практические проблемы заключения договора // Юрист. 2015. № 8.
5. Маркова И.В., Рузанова В.Д. Товарищество собственников жилья как собственник и объединение собственников // Законы России: опыт, анализ, практика. 2017. № 2.
6. Шерешовец Е.В., Богомольный Е.И., Блех Е.М., Аринцева Е.П. Общее собрание собственников помещений. Инструкция по применению. ЖКХ для всех: Методическое пособие. М.: Проспект, 2017.

© Бюллетень майстранта 2021 ГОД № 1